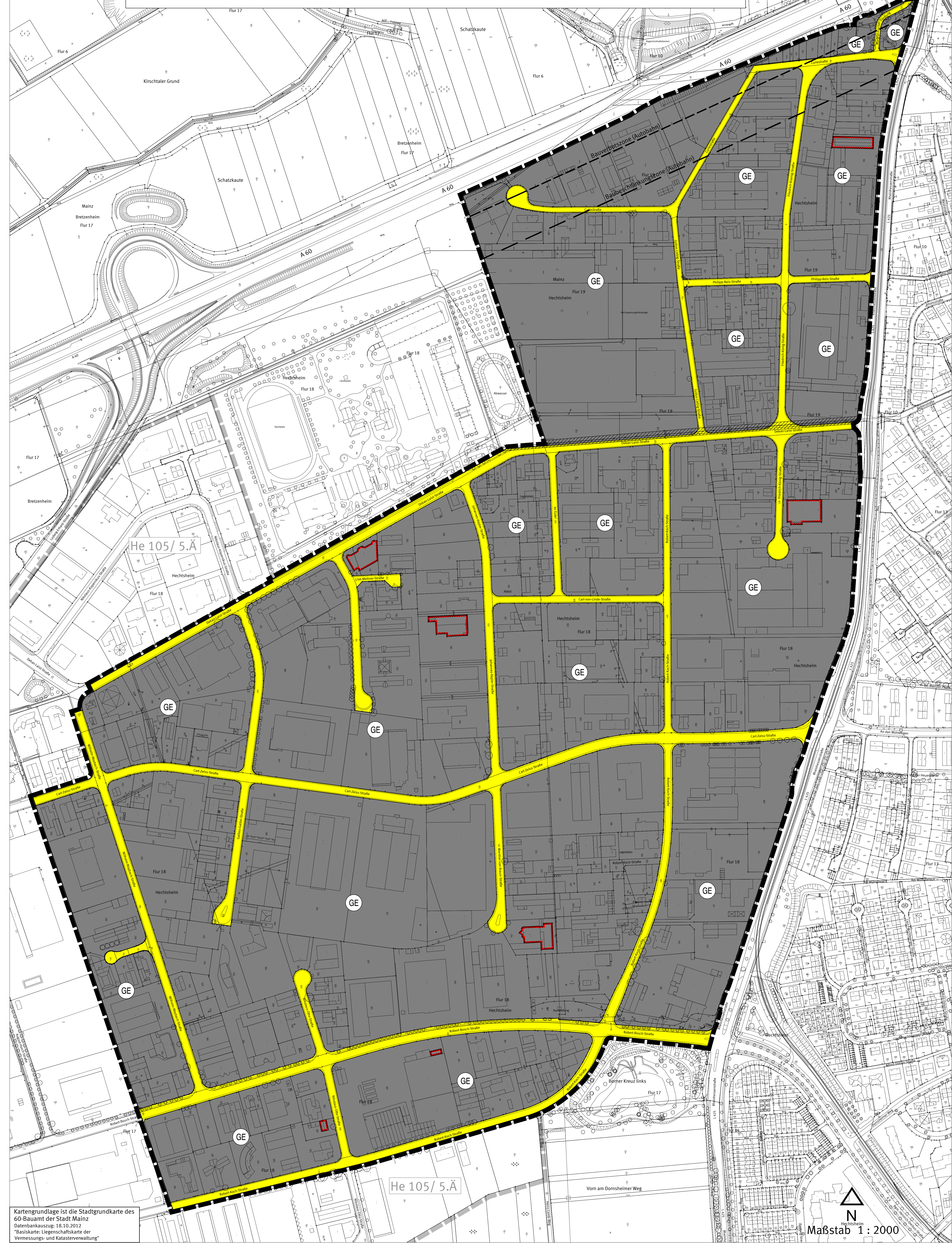


# Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - Strassenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen
  - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - Kraftstoffentleitung -unterirdisch- mit beidseitigem 5 m Schutzstreifen
  - Sonstige Planzeichen
    - Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "He 105/ 5.A"
    - Umgrenzung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz (siehe jeweilige Festsetzung Punkt 1.1.2)
    - Katastergrundlage 1 : 2 000
    - Bauverbotszone (Autobahn)
    - Baubeschränkungzone (Autobahn)
  - Sonstige Darstellung
    - Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "He 105/ 5.A"
    - Umgrenzung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz (siehe jeweilige Festsetzung Punkt 1.1.2)
    - Katastergrundlage 1 : 2 000
    - Bauverbotszone (Autobahn)
    - Baubeschränkungzone (Autobahn)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)" ersetzt vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße / Curlewstraße / Justus-Liebig-Straße / Dekan-Laist-Straße (He 98)" und "Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhessenstraße und Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)".

Zudem ergänzt er die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hohe Angewann (He 29)", "Bomer Weg (He 67)" und "Park-and-Ride-Anlage im Bereich Mühldeiche / Rheinhessenstraße (He 97)".

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
  - Geschenkartell
  - Textilien und Heimtextilien
  - Einrichtungszubehör
  - Bastartikel, Bilder, Kunstgewerbe
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Getränke außer in großen Gebinden
  - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
  - Sanitätswaren, Pharmazie
  - Bücher und Zeitschriften
  - Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  - Baby- und Kinderartikel
  - Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
  - TV, HiFi- und Unterhaltungselektronik
  - Ton- und Bildträger
  - Foto, Video, Optik
  - Elektrogeräte und -artikel (außer Bau- und Installationsmaterial und Elektrowerkzeuge)
  - Nähmaschinen
  - Uhren und Schmuck
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Campingartikel (außer Großziele)
  - Spielwaren, Sportartikel (außer Großziele)
  - Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großziele)
  - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
  - Schnittblumen
  - Fahrräder und Zubehör

#### 1.1.2 Erweiterter Bestandsschutz

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 Grünordnerische und landesplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.2.1 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. (Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.) Die Begrünungsvorschriften gelten nur hinsichtlich der veränderten Teile.

1.2.2 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.2.3 Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.2.4 Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist daher die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdeckte Zwwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. (Anm.: Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachfestestungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.)

#### 1.3 Unterrirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Für die im Plan übernommene Mineralölleitung ist zusätzlich ein insgesamt 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung (hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) und tief wurzelndem Bewuchs freizuhalten.

Arbeiten im Schutzstreifen der Mineralölleitung dürfen nur nach Rücksprache mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG) durchgeführt werden. (Derzeitige Anschrift: Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein)

#### 1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von den Abständen zur Autobahn A 60/zur Rheinhessenstraße (jeweils zum Straßenrand gemessen) gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszuführen:

Für Abstände unterhalb 70 / 25 m gemäß Lärmpegelbereich IV, für Abstände unterhalb 150 / 55 m gemäß Lärmpegelbereich IV, für Abstände unterhalb 300 / 110 m gemäß Lärmpegelbereich III.

Wenn der Immissionsort weniger als 100 m von der nächsten Lichtzeichen geregelten Kreuzung oder Einmündung der Rheinhessenstraße entfernt ist, sind die ermittelten Schalldämmmaße um 2 dB zu erhöhen.

Minderungen der Schalldämmung können entsprechend DIN 4109, Abschnitt 5.5.1, oder auf gutachterlichen Nachweis vorgenommen werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist für ausnahmsweise zulässige Wohnungen eine von den Schallquellen (Autobahn bzw. Rheinhessenstraße) abgewandte Grundrissorganisation zu verwirklichen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

2.1.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

2.1.2 Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sind Anlagen zum Sammeln von Müll in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzuzunzen.

### 2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeflyer und Werbetime sind unzulässig.

2.2.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBAuO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten unzulässig.

2.2.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.2.4 Die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.

2.2.5 Innerhalb der Bauverbotszone zur Autobahn (40 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

2.2.6 Innerhalb der Baubeschränkungzone zur Autobahn (100 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen, die zur Autobahn hin ausgerichtet sind, unzulässig.

### 3. Hinweise

#### Nachbarschaft zur Autobahn

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubegrenzungzone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung errichtet werden, um eine Verkehrsgefährdung auf der Autobahn zu vermeiden. Darüber hinaus bedürfen Baueingemengungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb dieses Bereiches der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

#### Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 151), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Bewässerungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m in Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschlusstes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortlegung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

#### 4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I 2014, S. 954).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (NaturSchutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

**Hinweis:**  
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken teilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

### Abstimmung

Art	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

### CAD - Planenelemente

Planfile	Datename	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	01011113_Pf.dwg	15.10.14	
Digitale Stadtgrundkarte	Spez 138_07M.dwg	18.10.12	
Rechtliche Festsetzungen	13000000.dwg	15.10.14	

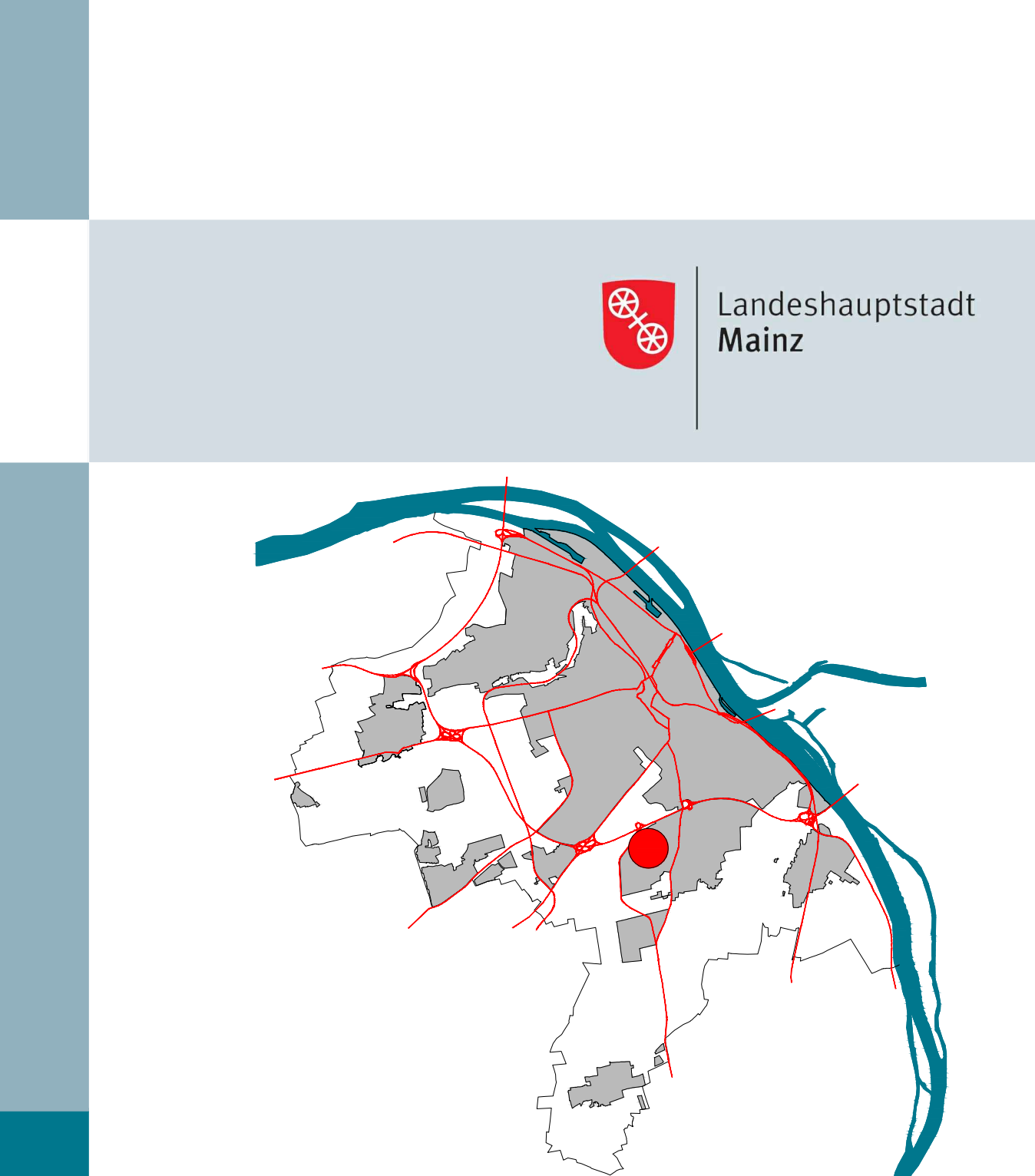
### Verfahren

Nr.	Genehmigung	Datum
1. Sachverhalt/Antrag durch den Stadtrat gemäß § 1 Nr. 1 BauGB		27.09.13
2. Öffentliche Bekanntmachung des Submissionsverfahrens gemäß § 1 Nr. 2 BauGB		27.09.13
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bieterangebots		27.09.13
4. Bieterangebots gemäß § 1 Nr. 3 BauGB		
5. Zuschlagserteilung gemäß § 1 Nr. 4 BauGB		
6. Beschluss zur öffentlichen Auflegung mit Begründung gemäß § 1 Nr. 5 BauGB		
7. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung		
8. Beschluss zur öffentlichen Auflegung mit Begründung gemäß § 1 Nr. 6 BauGB		
9. Stellungnahme durch den Stadtrat gemäß § 11 Abs. 1 BauGB		
10. Genehmigung für die öffentlichen Auflegungen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB		
11. Aufhebung:		
12. Bekanntmachung der Beschlüsse / der Genehmigung und Auslegung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB		

Bearbeiter/in	Schnitt	Gezeichnet	Geprüft	Abgestimmt	Stichtag	Stichtag	Stichtag

**Landeshauptstadt Mainz**  
Stadtplanungsamt  
Bebauungsplan  
Planstufe II

He 128  
"Gewerbegebiet Hechtsheim Ost"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamts der Stadt Mainz. Datenbankauszug: 18.10.2012. Basiskarte: Legenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung.